Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kalfarveien 20 D, 5018 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1764, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1496 **Referansenummer:** BD3407

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

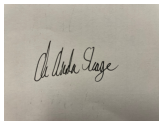
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet
Takterrasse.
Bod i fellesareal.

STANDARD
Leiligheten er nyoppført og holder god standard.

BELIGGENHET
Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til bykjernens myldrende folkeliv og uttalige servicetilbud, med bare få minutters gange unna alt av hverdagens servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet bli gjort ved Coop Prix i Hansaparken, eller ved Coop Extra og Meny på Bystasjonen. Videre er det et bredt utvalg av både resturanter, butikker, apotek og vinmonopol på veien inn til sentrumskjernen.

Området gir deg tilgang til byens beste turterreng! Utallige turstier tar deg ut i naturen, enten om det er via Fjellveien og Fløyen like bak boligen, eller videre opp Kalfaret mot Svartediktet eller Ulriken. Enten om det er en fin langtur over vidden til Ulriken, en rolig padletur på Skomakerdiket, en forfriskende kveldstur til Rundemanen eller et endestopp på resturanten på Fløyen - valget er ditt!

Området gir et godt utgangspunkt for offentlig kommunikasjon til Bergens øvrige bydeler, med nærmeste busstopp like utenfor boligen. Nærmeste bybanestopp er beliggende på Bystasjonen, herfra kommer man seg videre ut mot Lagunen og videre ut mot flyplassen, døgnet rundt.

Fra boligen har man kort vei til flere av byens studieinstutisjoner, både flere av UIB's avdelinger, Høyskolen Kristiana og handelshøyskolen BI. Videre er det gang- og sykkelavstand til byens største arbeidsplass på Haukeland Universitetssykehus.

TOMT
Felles tomt, pent opparbeidet med asfaltert adkomst, belegningsstein av betong og buskebeplanting.

ADKOMST
Boligsameiet ligger like ved byporten. Når man kjører ut av sentrum, vil eiendommen ligge på venstre hånd.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkeringsplass i felles anlegg.
Øvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser for soneparkering.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med grunnmur og betongfundamenter til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er bindingsverk, fasaden er kledd med fasaden er kledd med trekledning, fasadeplater og tegl/murfasade.

Takkonstruksjon:
Falt takkonstruksjon tekket med papp/forlietekking.

Etasjeskillere:
Etasjeskillerene med betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang 9,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt gipstak.

Gang 6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 53,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, tapet på vegger, malt betongvegger, flis over kjøkkenbenk, malt betongtak.
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminerte benkeplate, vask av kompositttmateriale, integrerte hvitevarer.
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.

Soverom 12,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt betongtak.

Soverom 7,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt betongtak.

Bad 4,4 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, badekar, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 3,2 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, dushjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast.
Varmtvann fra fjernvarmesystem
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

OPPVARMING
Vannbåren varme i gulv stue/kjøkken og gang.
Elektriske varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

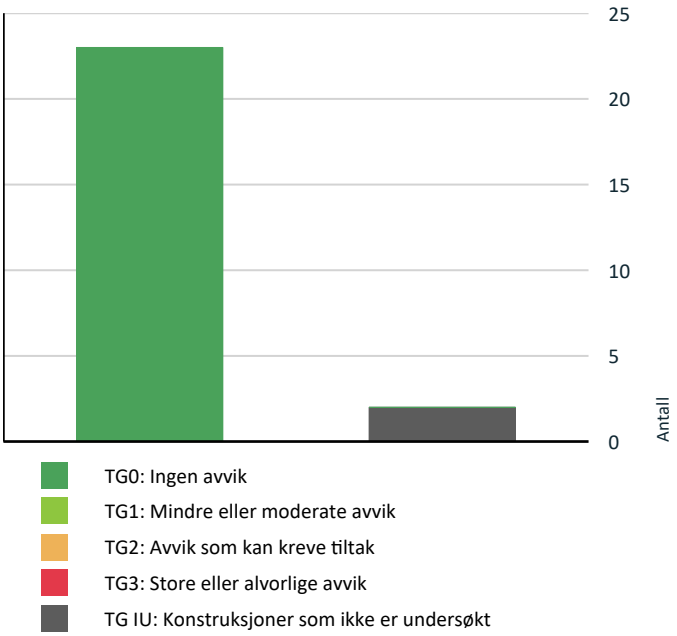
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 08 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 08 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vindu med 3-lags glass i alu/trekarmer.

TG 0 Dører

Ytterdøren med fabrikklakkert dørblad i trevirke.
Terrassesør med 3-lagsglass i alu/trekarmer.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse overbygget bolig under. Gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gang 9,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt gipstak.

Gang 6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 53,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, tapet på vegger, malt betongvegger, malt betongtak.

Soverom 12,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt betongtak.

Soverom 7,4 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger, malt betongtak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har
vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,
og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører med slette dørblad.

VÅTROM

08 ETASJE > BAD

Generell

Bad 4,4 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, badekar, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

08 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg. Malt gipstak.

08 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

08 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.
Membran i gulvet, synlig mansjett og klemring.



08 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, badekar, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

08 ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

08 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, foreligger dokumentasjon på badet. Nytt i 2023.
Det er foretatt fuktsøk uten å avdekke unormale forhold.

08 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 3,2 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, dushjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

08 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg. Malt gipstak.

08 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Overflater Gulv**

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

08 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulvet.
Membran i gulvet, synlig mansjett og klemring.



08 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, dushjørne.

08 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

08 ETASJE > BAD 2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, foreligger dokumentasjon på badet. Nytt i 2023.
Det er foretatt fuktsøk uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

08 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminerte benkeplate, vask av kompositttmateriale, integrerte hvitevarer.
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.

08 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør med rør i rør system.
Vann ledes ikke til sluk, men det er montert flomvaktsystem i skapet.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 0 Varmesentral

Boligen er tilknyttet fjernvarmesystem.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjenvarmesystem.
Det er lagt sløyfer i stue/kjøkken og gang.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom og inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bergen Elektro Automasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er tilnærmet nytt, det er fremvist samsvarserklæring.
Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse.
Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

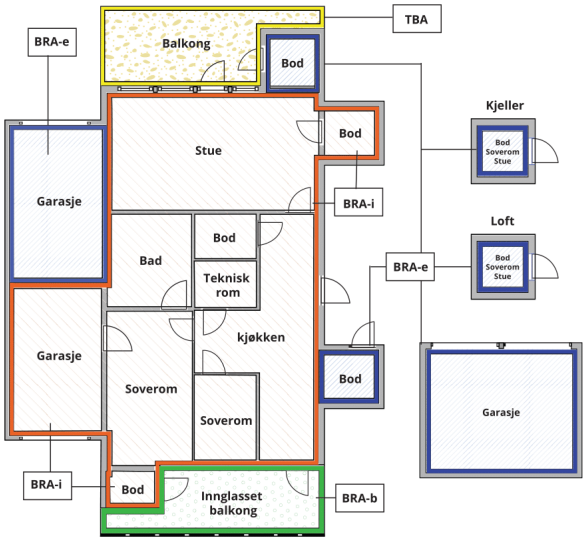
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
08 Etasje	106	5		111	8
SUM	**106**	**5**			**8**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
08 Etasje	Gang, gang 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bad 2, bod/teknisk rom	Bod utv i fellesareal	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Terrasse 8,1 kvm
Bod i fellesarealer 5 kvm.

Arealer rom:
Gang 9,7 kvm
Gang 6 kvm
Stue/kjøkken 53,6 kvm
Soverom 12,4 kvm
Soverom 7,4 kvm
Bad 4,4 kvm
Bad 3,2 kvm
Bod/teknisk rom 2,9 kvm

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. .

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1764		40	2667 m²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kalfarveien 20 D

Hjemmelshaver
Strand Asbjørn, Forfod Beate Strand

Kommentar
Felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BD3407

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260042
Addresse	Kalfarveien 20D		
Postnr.	5018	Sted	BERGEN
Selgers navn	Beate Strand Forfod		
Selgers navn	Asbjørn Strand		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameieforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etterinnstalert badekar

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura med spesifikasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Lang under grenseverdier

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Regner med alt er ivaretatt av Styret og i orden

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

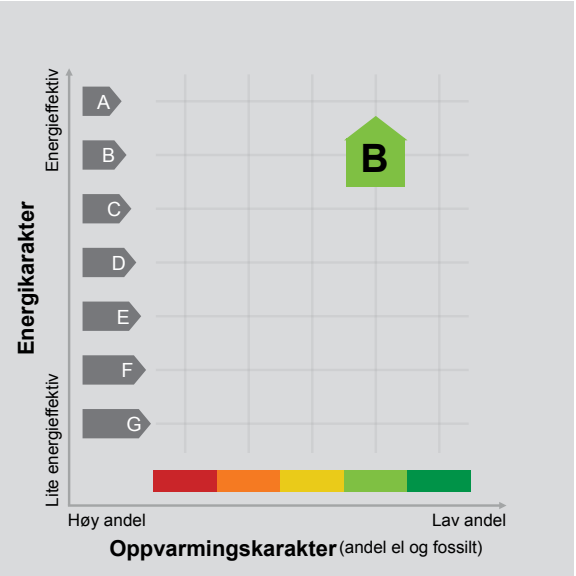
Dato	12.02.2026
Signert av	*Beate Strand Forfod*
Signert av	*Asbjørn Strand*

Initialer selger:
B F
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energimerke Kalfarveien 20D
Antall registrerte enheter	42
Postnummer	5018
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1764
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300812375
Merkenummer	Energiattest-2025-164158
Dato	04.09.2025
Innmeldt av	TAG Arkitekter



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	3864
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (42)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalfarveien 20D	300812375	H0101	12	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0102	11	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0103	14	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0104	13	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0201	18	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0202	17	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0203	16	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0204	15	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0301	22	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0302	21	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0303	20	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0304	19	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0401	26	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0402	25	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0403	24	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0404	23	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0501	29	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0502	28	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0503	27	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0601	32	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0602	31	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0603	30	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalfarveien 20D	300812375	H0701	37	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0702	36	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0703	35	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0704	34	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0705	33	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0801	39	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0802	38	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0803	42	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0804	41	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0805	40	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0901	45	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0902	44	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0903	43	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0904	47	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H0905	46	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H1001	50	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H1002	49	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H1003	48	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H1004	52	0	
Kalfarveien 20D	300812375	H1005	51	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	2 075 m²
Areal tak	751 m²
Areal gulv	392 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	919 m²
Oppvarmet BRA	3 864 m²
Totalt BRA	3 864 m²
Oppvarmet luftvolum	10 079 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	147,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	88 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62

Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,72
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,92

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.9.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	TAG Arkitekter

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,4 kWh/år

Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	364 012 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	228 376 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	333 023 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	168 513 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	195 500 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	364 012 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,2 %

Nabolagsprofil

Kalfarveien 20D - Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Stadsporten Linje 5, 6, 11, 16E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 0.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min 0.4 km
Nonneseter Linje 1, 2	7 min 0.5 km
Vågen rundetårn Linje BEF	14 min 1.1 km

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 3.2 km
Akademiet Bergen	7 min
Danielsen Intensivgymnas	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

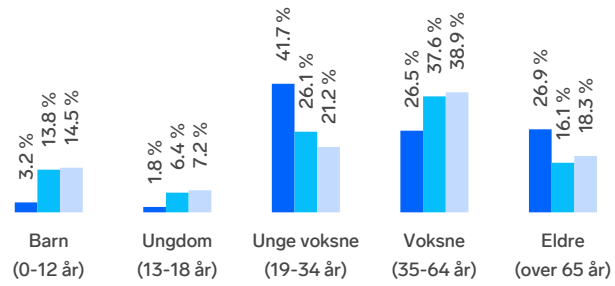
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dankert Krohn/Betanien	684	506
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kalfarveien barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Marken	7 min
Coop Extra Bergen Storsenter Post i butikk	8 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Bybane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

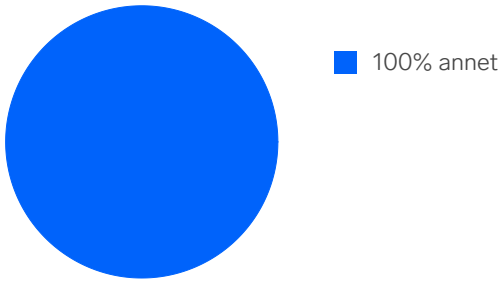
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Sport

Bergen katedralskole Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall	13 min 1.1 km
Barry's Bergen	9 min
Sammen City	12 min

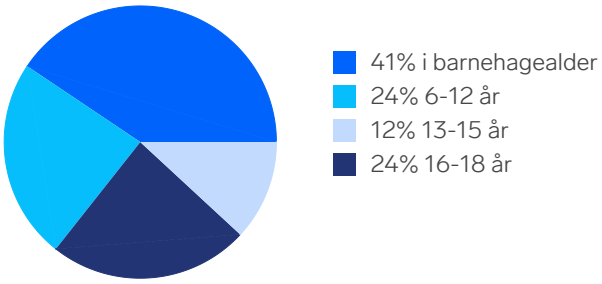
Boligmasse



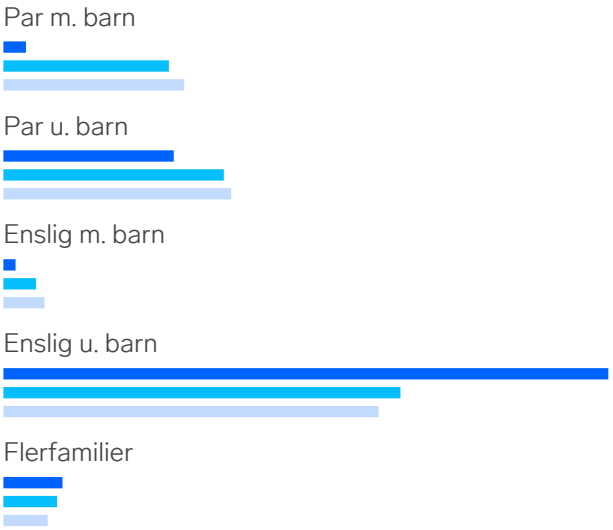
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	8 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



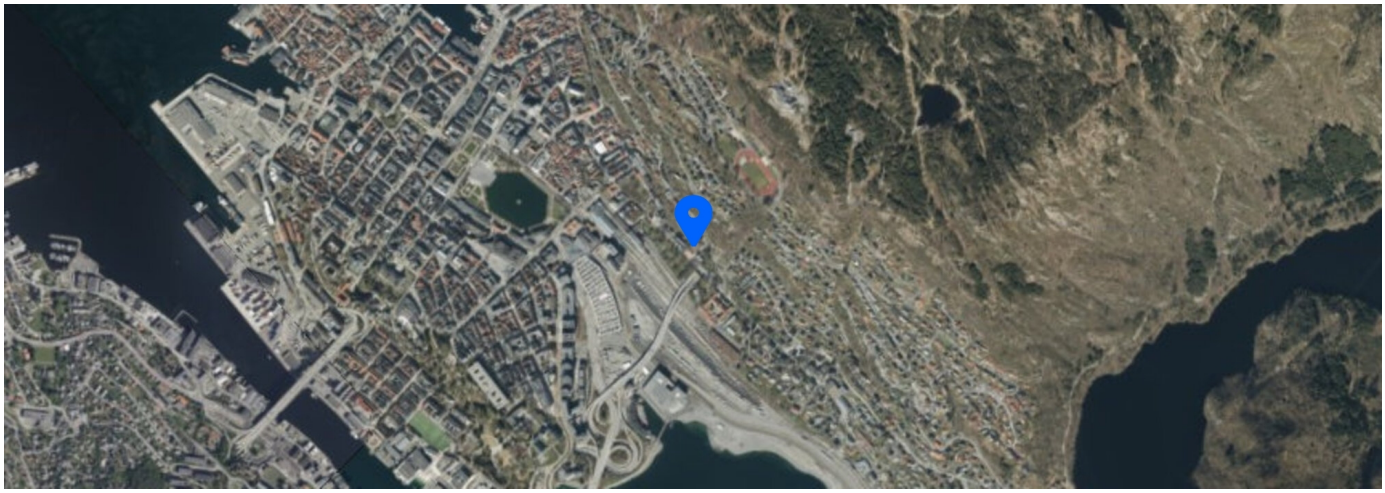
Familiesammensetning

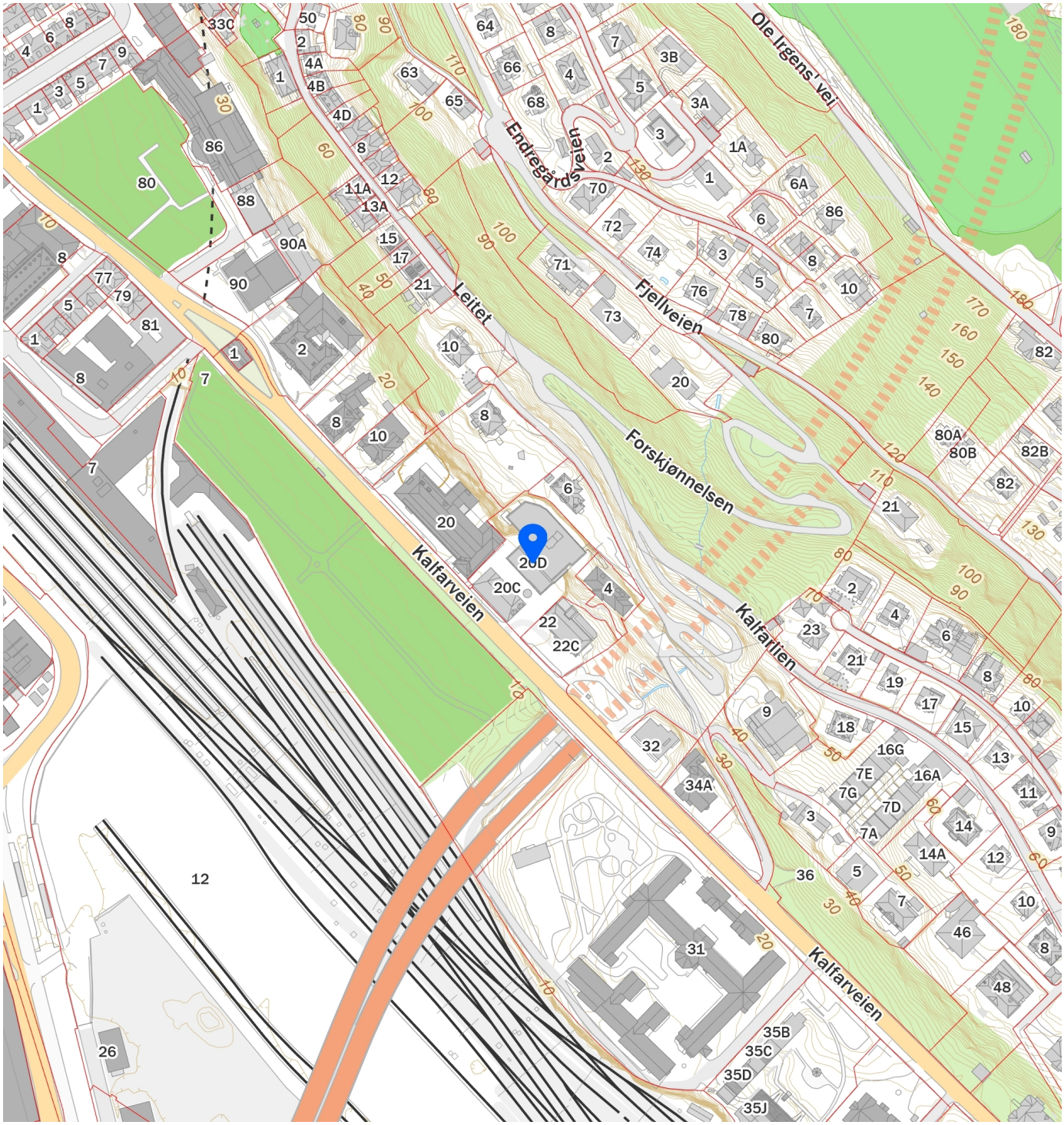


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER

for Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

(org. nr. 931 037 544)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 12.03.2024

1. NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Villa Amtmann.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.166, bnr.1764 i Bergen kommune.

Sameiet består av 53 eierseksjoner, herunder 52 boligseksjoner i 2 bygg og 1 næringsseksjon for parkeringsplasser. Bygg 1 er heretter kalt Betanien og bygg 2 er heretter kalt Mowinckel.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Eventuelle tilleggsdeler fremkommer på seksjoneringstegninger.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesarealer.

Sameiebrøk for hver eierseksjon fremkommer av seksjoneringsbegjæring og uttrykker sameieandelens omtrentlige størrelse basert på den enkelte bruksenhets innvendige bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Seksjonenes formål fremkommer av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Korttidsutleie kan maks være 90 dager pr år. Korttidsutleie defineres i Eierseksjonsloven §24 som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er), bod(er) og enkelte leiligheter kan ha egen del av felles takterrasse på eiendommen.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse/utleie har funnet sted. Sameiets styre skal ha informasjon om ny eier, utleieforhold, kort eller lang tid, når er disse fra, hvor lenge skal leieforholdet pågå og hvem skal stå som leier. Navn, mail og tlf nr. skal opplyses. Overdrageren/utleieren plikter å gjøre erververen/leietakeren kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller årsmøtet. Seksjonseier er ansvarlig for sin leietaker, styret forholder seg til seksjonseier, ikke leietaker.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer iht. seksjoneringsbegjæring er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt tilleggsareal og annet eksklusivt areal iht. servitutter eller vedtektsfesting og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler eller annet eksklusivt areal.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persienner, antenner, o.l. Dette gjelder også ved installasjoner som berører balkonger, yttervegger og sameiets fasader, slik som innglassing, montasje av installasjoner på utsiden av rekkverk, levegg etc.

Styret avgjør hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Enkelte fellesarealer i bygget Mowinckel, slik som takhage på plan 11, heis og trapper og nødvendig adkomstareal, skal også være tilgjengelig for eiere av boligseksjoner i Sameiet Forskjønnelsen 4. Det samme gjelder annet uteareal på tomten til sameiet Villa Amtmann. Likeledes skal Sameiet Villa Amtmann ha tilgang til deler av utearealet på eiendommen til sameiet Forskjønnelsen 4. Se eget pkt. 15 i nærværende vedtekter for nærmere beskrivelse.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar/dusj og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Eventuelle arealer som enkelte har vedtektsfestet eller tinglyst eksklusiv bruksrett til.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Eierseksjonslovens § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk dersom ikke annet fremkommer av vedtektene.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske systemer.
- Andel av kostnader til drift og vedlikehold av areal som sameiet har tilgang til på eiendommen til Forskjønnelsen 4.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

9. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.1 Berammelse og innkalling

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på min. åtte og maks. tjue dager. Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, og som selv ikke er registrert som medeier, har rett til å være til stede og til å uttale seg, men ikke stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Dersom stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning, jf. Eiersl. § 52 (3)

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. STYRET

10.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 3 medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Valgkomité velges av årsmøtet. Valgkomitéen består av tre medlemmer, valgkomitéen konstituerer seg selv. Valgkomitéen legger frem før årsmøtet innstilling til nytt styre og innstilling til ny valgkomité. Retningslinjer for valgkomitéen vedtas av årsmøtet.

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, ikke for mer enn fem år.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

14. SÆRSKILT OM UNDERETASJE

I underetasjen som er beliggende delvis under byggene er det areal og funksjoner som skal være felles for alle i sameiet og annet areal som skal tilhøre enkelte boligseksjoner eksklusivt.

Herunder vil parkeringsplasser og boder være eksklusive for dem som har kjøpt og fått tildelt slike, mens adkomstareal, heiser, tekniske rom, sykkelrom, m.m. vil være fellesareal.

P-plasser:

De som eier P-plass er forpliktet å betale månedlig à konto fellesutgift fastsatt av styret for utgifter tilknyttet p-plasser og adkomst til slike. Eierne av p-plasser betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av overflatene på/ved p-plassen, samt for overflater på kjøreveier fram til p-plasser, avgifter og skatt ved snr.53, porter og forsikring ved slikt areal. Eierne av snr.53 skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader som knytter seg til eiendommens konstruksjoner, fundamenteringen, teknisk infrastruktur, m.m.

Garasje kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås.

Hensetting av andre gjenstander eller anbringelse av innredning er ikke tillatt, foruten i egen anvist bod. Bruker forplikter seg til å lukke og låse eventuelle garasjedører og porter etter inn- og utkjørsel.

Bruker plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

P-plassen og adkomstveier kan utover dette kun benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. P-plassen og adkomstveier må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre rettighetshavere.

Hjemmelshaver til Eiendommen har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget

Dersom en person i sameiene, som allerede eier en ordinær p-plass/plass i parkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass (HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. (Dette forutsetter at det er HC-plasser tilgjengelig som ikke allerede benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne) Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av boligseksjonen.

Viser til egne vedtekter for Villa Amtmann Garasje.

15. OMRÅDER TIL BRUK FOR ALLE EIENDOMMENE I PLANOMRÅDET OG OFFENTLIGE AREALER

Arealer til bruk for hele planområdet:

Planområdet består av Sameiet Villa Amtmann (bruksnummer 1764), Sameiet Forskjønnelsen 4 (bruksnummer 1167) og eiendommen Kalfarveien 22 (bruksnummer 1120)

Det vil bli arealer, mellom og ved de tre eiendommene, som skal kunne benyttes av alle de 3 eiendommene. Dette gjelder arealer merket på plankartet med:

- f_G2 (felles grøntarealer/utearealer/gangveier)

- f_BRE (renovasjonsløsning)

- f_SGT (gatetun)

Alle brukerne må delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike arealer.

Arealer til bruk for deler av planområdet:

Sameiet Villa Amtmann (bruksnummer 1764) og sameiet Forskjønnelsen 4 (bruksnummer 1167) har følgende områder som skal benyttes av begge eiendommene og som er merket på plankartet med:

- f_SPH (evt. fellesareal/ikke eksklusivt areal i parkeringskjeller)
- f_BUT (grøntareal mellom Mowinckel og Forskjønnelsen 4)
- f_SVG1 (annen veggrunn og grøntareal)
- f_SV (nedkjørsel til parkeringskjeller)
- f_BGP1 (gårdsplass mellom Mowinckel og Betanien)

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann vil sammen med de andre eiendommene være forpliktet til å være medlem i velforeningen el. og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av arealene.

Offentlige arealer:
Langs eiendommens sydvestlige grense mot Kalfarveien vil det etableres fortau og areal for samferdsel. Videre vil det etableres en trafo på eiendommen/i p-kjeller. Slike er regulert til offentlig formål/bruk.

Ordensregler for Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

1. Formål og omfang

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet, og er for å sikre et godt bomiljø for seksjonseiere/sameiere/beboere i Villa Amtmann.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Villa Amtmann. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og etterlever reglene. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Dersom sameiet har særlige regler for behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Eierne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i Villa Amtmann mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører støy/aktivitet etter klokken 23:00, varsles eierne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeider i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates på hverdager fra kl. 07:00 til kl. 20:00 og på lørdager fra kl. 10:00 til kl. 18:00. I andre tilfeller skal det innhentes tillatelse av samtlige eierseksjoner som berøres av støy eller annen aktivitet.

3. Plikter knyttet til egen leilighet/seksjon

Hver enkelt eier/leietaker skal sørge for følgende i tilknytning til egen leilighet:

- At leiligheten brukes og behandles forsvarlig, uten fare for skade på andres leiligheter eller fellesarealer.
- Å straks melde fra til styret om mulige skader i egen leilighet som kan føre til skader på andres leiligheter eller fellesarealer. I slike tilfeller må eieren iverksette tiltak for å søke å unngå skadefølger for andre leiligheter.
- At balkongen og svalganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller annet som må anses som sjenerende for andre.
- Den enkelte seksjonseier/sameier/beboer kan ikke uten styrets godkjennelse gjøre inngrep i yttervegger/utearealer ved å sette opp nye stativer, bokser/kasser, markiser, levegger, takutspring, plattinger, lamper, innglassinger eller lignende.
-Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Korttidsutleie kan maks være 60 dager pr år.
-Dersom leilighet leies ut skal styret informeres om leietakers navn, telefonnummer, mailadresse og leieperiode. Utleier skal sørge for riktig navn på postkasse. Dette skal utleier gjøre for egen regning.

4. Fellesarealer

Beboere plikter å holde det rent og ryddig på Villa Amtmanns eiendom, innvendige og utvendige fellesarealer. Bruk avfallsstasjoner og bosspann til avfall, sneiper, snusposer mm.

Avfall settes ikke i fellesarealene. Bruk av felles avfallsstasjon følg anvisningene for sortering av søppel.

Fellesarealene inne holdes fritt for gjenstander som tilhører seksjonseiere/sameiere/beboere. Dette er likevel ikke til hinder for kortvarig plassering av slikt som barnevogner og rullestoler når det er behov for dette ved opphold i egen leilighet. Sjenanse for andre skal i størst mulig grad unngås. Sykler plasseres i fastmonterte sykkelstativ. Elektriske sparkesykler/sparkehjul må ikke plasseres slik at de er til hinder for gående eller kjørende på eiendommen. Styret kan fastsette egne regler for parkering av sparkesykler. Fellesarealene ute skal ikke benyttes til langtidsplassering av gjenstander som tilhører seksjonseiere/sameierne/beboere. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

5. Parkering

Det er ikke parkeringsplasser til bruk på uteområdene. Private parkeringsplasser er egen seksjon i byggets underetasje som disponeres av eierne av plassene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i Villa Amtmann. Det oppfordres til fornuftig dyrehold, og at unødig sjenanse for andre unngås.

7. Ytterdører/garasjeport

Sørg for at dører til enhver tid er lukket og låst. Sjekk at ytterdører er lukket før området forlates. Pass på at garasjeport går ned før området forlates.

8. Heiser

Dersom heisen stanser og det er behov for å få heis i drift igjen kan en kontakte heisfirma Alt Heis på døgnbemannet vakttelefon 458 50 900, samme nummer hele døgnet.

9. Brannalarm

Når brannalarm går forplikter den som sjekker årsak til alarm, å forsikre seg om at det ikke er brann der alarm er utløst. Sted alarm er utløst står i display på sentral. Sentral er plassert i plan 1 i inngangen til 20D og ved postkasser i 20 C. Branninstruks henger ved sentralene. Alle beboere bør gjøre seg kjent med branninstruksen.

10. Takhage

Takhage i 11. etasje og takhage i 8. etasje er til benyttelse for Kalfarveien 20C og D samt Forskjønnelsen 4. Takhagene skal ikke benyttes til festligheter av de enkelte seksjonseiere/beboere, dette må i så fall avtales særskilt med styret. Sameiet ved styret kan beslutte at seksjonseierne/beboerne i fellesskap kan ha arrangement og lignende på takhagene.

11. Merking av postkasser

Styret har fastslått at postkasser skal ha en enhetlig merking. Alle nye eiere/leietakere i sameiet skal bestille dette direkte fra produsenten som er
https://www.postkasse.no/shop/category/tilbehor-212?search=skilt&order=name+asc

(Forslag til vedtak på årsmøtet 12.03.2024)

Marianne Pedersen

Fra: hans@gigaeiendom.no
Sendt: tirsdag 11. mars 2025 10:09
Til: Marianne Pedersen; 'Maria Barstad'
Emne: VS: Eierseksjonssameiet Villa Amtmann, årsmøte 2025
Vedlegg: 0627 Signert årsregnskap Eierseksjonssameiet.pdf; 0627 Revisjonsberetning.pdf; Årsrapport 2024.pdf; Budsjett årsmøte.pdf

---

Fra: hans@gigaeiendom.no <hans@gigaeiendom.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 08:04
Til: hans@gigaeiendom.no; 'Styreleder Villa Amtmann' <villa.amtmann@gmail.com>
Emne: Eierseksjonssameiet Villa Amtmann, årsmøte 2025

Det avholdes årsmøte i Eierseksjonssameiet Villa Amtmann tirsdag 18 mars 2025 kl 1830 på Hotel Terminus

Innkalling:

Agenda

1. Godkjenning av innkalling.
   Forslag, innkalling godkjennes.
2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert).
   Noteres i referat
3. Valg av møteleder.
   Forslag: Hans Skorpen.
4. Valg av referent og person til å underskrive protokollen utover møteleder.
   Forslag: Referent Rune Monsen. Medunderskriver sammen med møteleder oppnevnes på møtet.
5. Årsregnskap og revisjonsberetning. Årsregnskap for 2024 (vedlagt). Revisjonsberetning (vedlagt).
   Forslag, årsregnskap godkjennes av årsmøtet.
   Forslag, revisjonsberetning godkjennes av årsmøtet.
6. Budsjett for 2025 (vedlagt)
   Forslag, årsmøtet tar budsjett til etterretning.
7. Styrets rapport for 2024 (vedlagt)
   Forslag, årsmøtet tar rapport til etterretning.
8. Valg (2 styremedlemmer inkl styreleder, revisor og valgkomité).
   a. Vedrørende valg til nytt styre 2025, Simon B Otterå og Leif E Otterå er på valg. Rune Monsen og Hans Skorpen er valg til 2026
      Valgkomité bestående av Hilde Øksnes, Emma Pindas og Tor Berg, ettersender valgkomiteens innstiling til valg av styre.
      Forslag, valgkomiteens innstilling til nytt styre vedtas
      Valgkomite for 2025. Valgkomité velges av årsmøtet. Valgkomitéen består av tre medlemmer. Valgkomitéen ettersende innstilling til ny valgkomité.
      Forslag, valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas
   b. Valg av revisor
      Forslag, Som revisor foreslås KPMG
   c. Styrets honorar for 2024

Forslag, Styreleder, kr 20.000,- styremedlem/HMS/SHA ansvarlig Simon B Otterå kr 15.000,- styremedlemmer Rune Monsen og Leif E Otterå kr 12.500 hver

9. Saker til årsmøtet/Eventuelt
    a. Telenoravtalen. Vi har fått tilbud fra Telenor på en annen avtale enn i dag. Det vil i løpet av uken bli sende ut en popularisert info om avtalen slik at vi alle kan sette oss inn i hva det betyr og om det er aktuelt for oss å ta stilling til forslaget.

for Sameiet Villa Amtmann

Hans Skorpen
Styrets leder
Kalfarveien 20 C og D
5018 Bergen
Org nr 931 037 544

Mob 91 51 41 18

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann, Kalfarveien 20C og D, 5018 Bergen

Årsrapport for 2024

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann består av 52 boenheter i to leilighetskompleks, Betanien 10 seksjoner og Mowinckel 42 seksjoner

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av «Lov om eierseksjoner» og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

1. ORGANISATORISKE FORHOLD
Styret har hatt følgende sammensetning etter konstituerende møte februar 2023:
Hans Skorpen (leder) leilighet H1003, valgt for 2. år, på valg i 2026
Leif Erik Otterå leilighet H0802, valgt for 2. år på valg i 2025
Simon B Otterå leilighet H0705, valgt for 2. år på valg i 2025
Rune Monsen H0703, valgt for 2. år, på valg i 2026

Det har blitt avholdt tre styremøter i 2024. Styret har arbeidet med:
- Avtaler vedr service/drift og vedlikehold av tekniske anlegg mm i sameiet.
- Vurderingen at det ikke inngås driftsavtale med serviceselskap (vaktmestertjenester) eller lignende. Vurdering er fremdeles slik daglig drift ivaretas av styret og andre frivillige.
-Oppfølging av utbygger og totalentreprenør vedr. ferdigstilling av fellesdel av sameiet.
-HMS/SHA i sameiet
-Naboforhold, knyttet til avfallsanlegg, adgang til bruk av sameiets innganger, heiser mm
-Økonomi, budsjett
-Utsmykking fellesareal
-Hjertestarter, innkjøp
-Egenberedskap, info om dette sent ut til sameiere og leietakere
-Radonmåling relevante seksjoner iverksatt, ferdig utført jan 2025

Det er ingen ansatte i sameiet.

2. FORETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Sameiet nytter BOB som forretningsfører og KPMG AS som revisor.

3. EIERSKIFTER
Det har i 2024 vært salg av seksjon 4 i Betanienbygget, seksjonene 12 og 14 Mowinckelbygget. Salgene har vært fra opprinnelige kjøpere til nye kjøpere. Det er i 2024 solgt seksjonene 39, 49 og 52 i Mowinckelbygget fra utbygger til nye eiere.
Det ligger for salg, ved årsskiftet 24/25, 3 stk seksjoner.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD
4.1 Avtaler
Forsikring
-Sameiet har forsikring hos i IF, via fellesavtalen BBL Pivotal, Avtalenr. SP5105451.2.1. Forsikring inkl. styreforsikring. Inventarforsikring i de enkelte seksjoner må ivaretas av seksjonseier eller leietaker.
-En konkurs blant entreprenørene som på prosjektet har medført utfordring å få FDV dokumentasjon og erstatning av serviceavtaler inngått med disse. Nødvendig dokumentasjon er pt ikke på plass. Det er pt ikke serviceavtale på VVS sprinkler, varmeanlegg og vannforsyning mm
-Det er inngått avtale med Låssenteret verd service og vedlikehold på dørlåser/ dørautomatikk mm
-Det er inngått avtale med Adsecure på alarmsending i forbindelse med brannalarmanlegget.

4.2 Service og drift
-Mangelliste etter ett års befaring er ikke fullt utkvittert, oppfølging skjer ukentlig
-Av serviceavtaler er det heisene som medfører kostnader og ekstra utover avtalte kontrakter. Skader og reparasjoner som er meldt vedr heiser i 2024 utgjør kr 8.081,- og kommer i tillegg til det som er avtalt i serviceavtale. Det er viktig at en melder fra til villa.amtmann@gmail.com dersom en kontakter heisfirma og melder inn feil på heis etc.
-Slokkeutstyr (brann) i leilighetene er forutsatt sjekket hvert 5. år. Avtale om dette vil blir inngått når det nærmer seg fem år.
-Felles kjøpt inn filter til ventilasjonsanleggene i hver seksjon. Dette blir rimeligere enn innkjøp for hver enkelt. Filter deles ut til hver enkelt, det forutsettes at alle eierne selv skifter filter, rengjør, støvsuger når det er behov, fortrinnsvis hver høst og vår.
-Hjertestarter, det er vurdering etter konferering med BOB at innkjøp av hjertestarter ikke blir gjort. Nærhet til legevakt, ambulanse stasjon, sykehus er slik at en ikke har fått hentet, iverksatt hjertestarting før profesjonell hjelp er på plass.
-I 2024 er det ikke utført generelle vedlikeholdsarbeid på byggene. Byggene er under ferdigstillelse og evt. vedlikehold går inn under ferdigstillelsen. Utarbeidelse av plan for vedlikehold på sikt vil være nødvendig -og særlig fra 2028 hvor 5 års garantitid utløper.
-Det er etablert en hagekomite i sameiet. Komiteen vil følge opp driften av takhager og uteområde, kalle inn til dugnad hvis behov etc.
-Det er etablert en utsmykningskomite i sameiet, komite har fått på plass utsmykking i inngangsparti plan 1, i plan 7, plan 8 og plan 11. Det er videre planlagt utsmykking i trappeløpene i begge byggen. Det er avsatt fast sum i budsjettet for sameiet til utsmykning av fellesarealene.

5. OVERTAKELSE AV BYGG, UTOMHUSANLEGG OG TEKNISKE ANLEGG
Byggets fellesarealer, tekniske installasjoner mv. ble gjennomgått våren 2024 i samband med ettårsbefaring. Rapport er utarbeidet og det er fra styret fulgt opp overfor utbygger og totalentreprenør de feil og mangler som er protokollert. Det er ingen kritiske forhold i forbindelse med ettårs rapporten som er gjenstående. Det mest alvorlige er mangel på FDV dokumentasjon VVS Dette er nå under utarbeidelse og forventes ferdig i februar. Det er fremdeles et innestående beløp overfor utbygger som ikke er betalt. Innestående beløp på rundt kr 500.000,- gir renteinntekter til sameiet så lenge beløp ikke er betalt ut.

6. INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE
Det er opprettet mailadresse for sameiet der henvendelser til styret kan sendes, mail; villa.amtmann@gmail.com, Det sendes ut felles mail i de tilfeller der dette er nødvendig. I relevante tilfeller går også fellesmail til leietakere. Facebook side for informasjon mellom beboerne og fra styret er og opprettet. Søk opp «Villa Amtmann»

7. BREDBÅND /TV
Det er inngått kollektiv avtale med Telenor for bredbånd (internett og tv). Styret vil våren 2025 gjøre en vurdering om avtalen er den rette for oss, om en skal endre til bedre hastighet og kapasitet, som redusere mengden TV kanaler en da kan ha. Mange strømmer direkte via andre enheter og har da behov for hastighet og ikke lineær TV.

Bergen, februar 2025

Hans Skorpen, Rune Monsen, Leif Erik Otterå, Simon Bargård Otterå

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Villa Amtmann som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: 5I6FC-X84B2-34GDI-XBKE7-UOOQL-UNFGY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5I6FC-X84B2-34GDI-XBKE7-UOOQL-UNFGY

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-02-20 08:03:14 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 5I6FC-X84B2-34GDI-XBKE7-UOOQL-UNFGY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann 2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 392 691	1 050 775	1 412 500	1 483 482
Andre inntekter	3	101 273	246 466	6 000	15 000
Sum inntekter		**1 493 964**	**1 297 241**	**1 418 500**	**1 498 482**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	8 460	8 500	8 500
Andre kostnader fellesanlegg		146 099	0	80 000	185 000
Felles strøm og varme		67 741	196 100	120 000	70 000
Andre driftskostnader	6	674 809	358 960	754 000	656 191
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	44 982	43 531	0	20 000
Vedlikehold	8	111 795	47 234	100 000	112 374
Forretningsførsel		97 356	85 299	97 375	103 058
Revisjonshonorar		12 625	11 875	13 000	13 000
Forsikring		126 000	107 973	150 000	145 000
Sum driftskostnader		**1 349 867**	**919 432**	**1 382 875**	**1 373 123**
Driftsresultat		**144 097**	**377 810**	**35 625**	**125 359**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		17 342	10 852	0	0
Andre renteinntekter		42 866	0	0	0
Sum finansinntekter		**60 207**	**10 852**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**60 207**	**10 852**	**0**	**0**
Resultat		**204 305**	**388 662**	**35 625**	**125 359**
Til/fra annen EK		204 305	388 662	0	0
Sum disponeringer		204 305	388 662	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		249 570	239 962
Andre fordringer		112 367	15 380
Sum fordringer		**361 936**	**255 342**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		513 510	573 403
Sum bankinnsk. og kontanter		**513 510**	**573 403**
Sum omløpsmidler		**875 446**	**828 745**
SUM EIENDELER		**875 446**	**828 745**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		592 966	388 662
Sum opptjent egenkapital		**592 966**	**388 662**
SUM EGENKAPITAL		**592 966**	**388 662**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		19 572	9 712
Leverandørgjeld		188 401	327 336
Skyldige off. myndigheter		8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		6 047	34 575
Sum kortsiktig gjeld		**282 480**	**440 084**
SUM GJELD		**282 480**	**440 084**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**875 446**	**828 745**

Bergen,
Styret for Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

Hans Skorpen
Styreleder

Leif Erik Otterå
Styremedlem

Rune Kristian Monsen
Styremedlem

Simon Bargård Otterå
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	1 061 496	822 669	1 061 500	1 133 682
3816	TV/Internett	314 638	221 866	343 000	334 800
3825	Leieinntekter El-bil	16 557	6 240	8 000	15 000
Sum felleskostnader		**1 392 691**	**1 050 775**	**1 412 500**	**1 483 482**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	32 798	11 466	0	0
3885	Andre inntekter	68 475	235 000	6 000	15 000
Sum andre inntekter		**101 273**	**246 466**	**6 000**	**15 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	60 000	0	0	60 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	60 000	60 000	0
Sum styrehonorar		**60 000**	**60 000**	**60 000**	**60 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	8 872	4 936	0	15 000
5903	Gaver til beboere	1 529	0	0	0
6300	Leiekostnader	7 180	0	0	0
6325	Renovasjon	28 977	50	22 000	5 000
6326	Brøyting og salting	0	0	6 000	4 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	0	16 000
6336	HMS	10 000	7 500	10 000	10 000
6346	Radon	2 800	0	0	5 000
6360	Renhold og matteleie	76 218	58 115	90 000	81 081
6370	Garasjer	0	8 039	0	9 435
6372	Heis	64 373	56 697	75 000	10 000
6374	Ventilasjon	60 815	0	0	0
6375	TV/Internett	311 714	206 652	343 000	348 750
6377	Vakthold	8 585	1 988	0	9 815
6390	Andre driftskostnader	0	2 750	50 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	82 141	12 236	158 000	127 700
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	8 596	0	0	4 410
6800	Kontorkostnader	60	0	0	0
6860	Kursutgifter	1 000	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	-3	0	0
7770	Bankgebyr	75	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
Sum driftskostnader		**674 809**	**358 960**	**754 000**	**656 191**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	396	1 251	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 600	41 605	0	5 000
6510	Verktøy og redskap	4 556	675	0	10 000
6540	Inventar	28 430	0	0	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**44 982**	**43 531**	**0**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	90 211	0	25 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	6 740	0	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	848	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	10 994	0	0	67 620
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	47 234	0	34 754
6615	Vedlikehold låssystemer	3 003	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	75 000	0
Sum vedlikehold		**111 795**	**47 234**	**100 000**	**112 374**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**388 662**	**0**
Periodens resultat	204 305	388 662
Endring i disponible midler	**204 305**	**388 662**
Disponible midler 31.12.	**592 966**	**388 662**

Dokumentet er elektronisk signert

12-627 - Årsreg...

Name	Date
Monsen, Rune Kristian	2025-02-18

Identification

bankID Monsen, Rune Kristian

Name	Date
Otterå, Simon Bargård	2025-02-18

Identification

bankID Otterå, Simon Bargård

Name	Date
Skorpen, Hans	2025-02-19

Identification

bankID Skorpen, Hans

Name	Date
Otterå, Leif Erik	2025-02-18

Identification

bankID Otterå, Leif Erik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eierseksjonssameiet Villa Amtmann

	Sum
Driftsinntekter	
Felleskostnader	1483482
Andre inntekter	15000
Sum inntekter	**1498482**
Driftskostnader	
Styrehonorar	60000
Arbeidsgiveravgift	8500
Andre kostnader fellesanlegg	185000
Felles strøm og varme	70000
Andre driftskostnader	656191
Verktøy, inventar og driftsmateriell	20000
Vedlikehold	112374
Forretningsførsel	103058
Revisjonshonorar	13000
Forsikring	145000
Sum driftskostnader	**1373123**
Driftsresultat	**125359**
Resultat	**125359**

01.03.2025

Referat fra Årsmøte 18 mars 2025

Årsmøte avholdt på Hotel Terminus, Fanny Schnelle, kl 1830 til kl 2000, (**Fanny Schnelle** 1866–1953 var en norsk politiker for Frisinnede Venstre, første kvinnelige formannskapsmedlem i Bergen, kvinnesaksforkjemper, lærer og filantrop.)

1. Godkjenning av innkalling
   Vedtak, godkjent

2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   H0404, H0503, H0602, H0603, H0702, H0703, H0704, H0705, H0801, H1002, H1003, H1004, H1005. Til sammen var 13 stk. seksjoner representert.

3. Valg av møteleder
   Forslag: Hans Skorpen.
   Vedtak, Hans Skorpen valgt.

4. Valg av referent og person til å underskrive protokollen utover møteleder
   Forslag: Referent Rune Monsen og Julia Anthonisen.
   Vedtak, Rune Monsen valgt og Julia Anthonisen valgt.

5. Årsregnskap og revisjonsberetning.
   Årsregnskap for 2024 (vedlagt innkalling). Revisjonsberetning (vedlagt innkalling).
   Årsregnskap oppgjort med et resultat på kr 204.305, - som er tilført sameiets egenkapital.
   Sameiet har en egenkapital pr 31.12.2024 på kr 592.966, -
   Forslag, årsregnskap godkjennes av årsmøtet.
   Vedtak: Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
   Forslag, revisjonsberetning godkjennes av årsmøtet.
   Vedtak: Revisjonsberetningen ble godkjent.

6. Budsjett for 2025 (vedlagt)
   Budsjett er satt opp med et resultat før finans på kr 120.000, -
   Forslag, budsjett tas til etterretning.
   Vedtak, Budsjett tatt til etterretning.

7. Styrets rapport for 2024 (vedlagt innkalling).
   Forslag, årsmøtet tar rapport til etterretning.
   Vedtak, rapport tatt til etterretning.

8. Valg (2 styremedlemmer inkl styreleder, revisor og valgkomité).
   Vedrørende valg til nytt styre 2025, Simon B Otterå og Leif E Otterå er på valg. Rune Monsen og Hans Skorpen er valgt til 2026

   Valgkomité bestående av Hilde Øksnes, Emma Pindas og Tor Berg. Tor Berg har fratrådt. Innstilling fra valgkomite er ettersendt seksjonseiere. Innstilling fra valgkomiteen er: "På valg er Simon Bargård Otterå, og Leif Erik Otterå. Leif Erik Otterå ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen innstiller som styremedlem for 2025 og 2026, gjenvalg av Simon B Otterå og som nytt styremedlem, Tor Berg. Som styreleder for 2025 innstilles Hans Skorpen"

Forslag, valgkomiteens innstilling til nytt styre vedtas.
Vedtak: Valgkomiteens innstilling til nytt styre ble vedtatt.

Valgkomite for 2025. Valgkomité velges av årsmøtet. Valgkomitéen består av tre medlemmer. Valgkomitéen innstilling til ny valgkomité, Hilde Øksnes og Emma Pindas gjenvelges, valgkomiteene forslag videre er at utgående styremedlemmer tiltrer valgkomité etter hvert som de går ut av styret. Leif Erik Otterå foreslås da som tredje medlem av valgkomiteen.

Forslag, valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas
Vedtak: Valgkomiteen innstilling ble vedtatt.

Valg av revisor
Forslag, Som revisor foreslås KPMG
Vedtak: KPMG ble valgt som revisor.

Styrets honorar for 2024
Forslag, Styreleder, kr 20.000,- styremedlem/HMS/SHA ansvarlig Simon B Otterå kr 15.000, - styremedlemmer Rune Monsen og Leif E Otterå kr 12.500 hver.
Vedtak. Forslaget godkjent.

9. Saker til årsmøtet/Eventuelt

   a. Telenoravtalen. Vi har fått tilbud fra Telenor på en annen avtale enn i dag. Det vil i løpet av våren bli tatt opp med seksjonseiere om vi skal går for ny avtale. Ny avtale betyr at alt av TV kostnad blir overført hver seksjonseier. Ny avtal vil medføre at eiere som er familiær med Apple TV, Chromecast, strømming mm må bidra med omlegging hos eiere som er ukjent med dette.

   b. Radonmåling. Rapport kom i januar. De leiligheter som ble målt lå langt under grenseverdiene. Styret gjør ikke noen tiltak videre.

   c. Avfallsstasjonene. Mye utfordringer med avfallsstasjonene, spesielt restavfallet. Det tas opp med BiR om en rutine der plastavfallet brukes som restavfall dersom restavfall er i ustand. Det er rutine at restavfall skal brukes til plast og papir dersom disse er i ustand. Styreleder tar dette opp med BiR.

   d. Seksjonseiere sliter med tilbakemeldinger fra utbygger/totalentreprenør leverandører på reklamasjoner. Styre oppfordrer til å purre via meldesystemet (Bygr), gjerne gjentatte ganger.

   e. Valgkomiteen oppfordrer sterkt seksjonseiere å stille opp når det er forespørsel om styremedlemmer, medlemmer i valgkomite mm.

Hans Skorpen
Hans Skorpen (Mar 30, 2025 11:54 GMT+2)
Hans Skorpen
Styrets leder

Rune Monsen
Referent

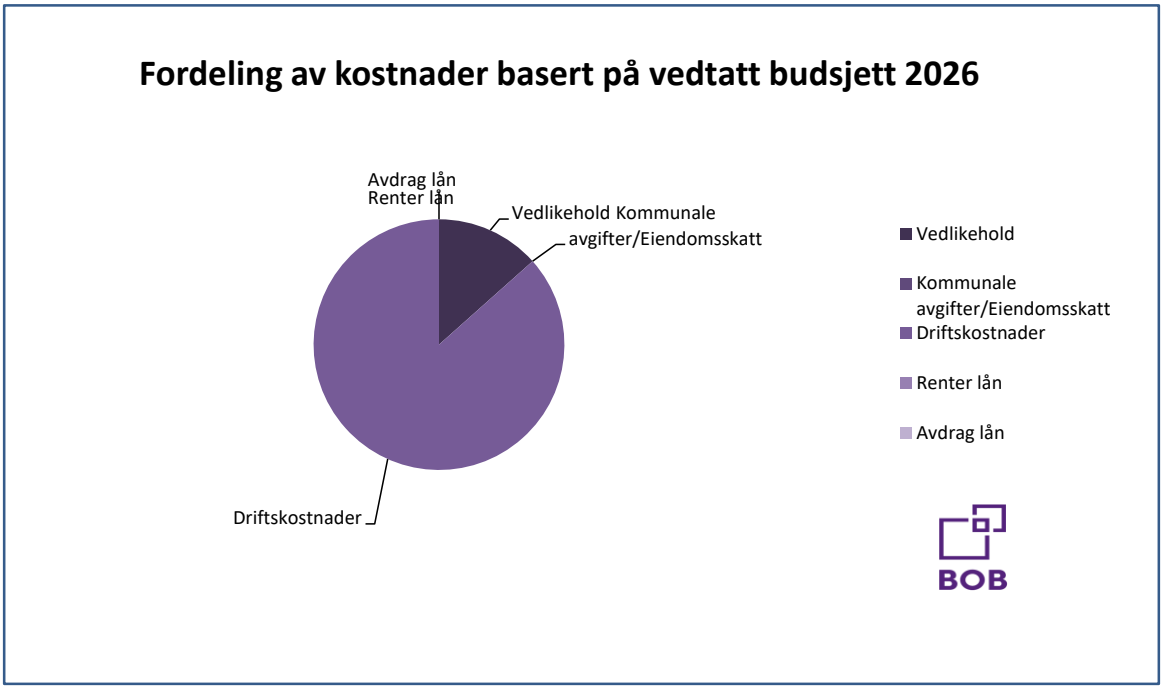
Julia Anthonisen
Medunderskriver

Bergen 18.03.2025

Boligselskapets navn	627	Eierseksjonssameiet Villa Amtmann
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	206 784	13 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 334 885	86 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	4 247	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 545 916	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1764/0/0
Utlistet 05. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261185407	Grunneiendom	0	Ja	2 666,9 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64650000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1764 MFL., KALFARVEIEN, GAMLE BETANIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2019	201516380	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64650000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	48,9 %
64650000	3001 - Grønnstruktur	17,8 %
64650000	1620 - Gårdsplass	14,7 %
64650000	1690 - Annet uteoppholdsareal	8,1 %
64650000	2014 - Gatetun/gågate	4,7 %
64650000	2010 - Veg	2,8 %
64650000	1600 - Uteoppholdsareal	1,7 %
64650000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,7 %
64650000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64650000	570 - Bevaring kulturmiljø	22,1 %
64650000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,9 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64650000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1764 MFL., KALFARVEIEN, GAMLE BETANIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2019	201516380	36,5 %
70820000	35	BERGENHUS. E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2023	202220687	9,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64650000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	35,7 %
70820000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	5,6 %
70820000	2010 - Veg	4,0 %
64650000	1510 - Energianlegg	0,8 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70820000	190 - Andre sikringssoner	9,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	88,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	12,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	20,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	72,2 %
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	21,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	23,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	57,4 %
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	40,7 %
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,9 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
11740000	30	BERGENHUS. KALFARLIEN 16, FORSKJØNNELSEN 7, TERRASSEBEBYGG	3	-
15540000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN	3	199702218
15540200	34	BERGENHUS. GNR 164, 166, NYGÅRDSTANGEN, REGULERINGSENDRING	3	200702856
4800000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN	3	-
5030000	30	ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1172	139303792-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	08.01.2026	202418363

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og helikoptertrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

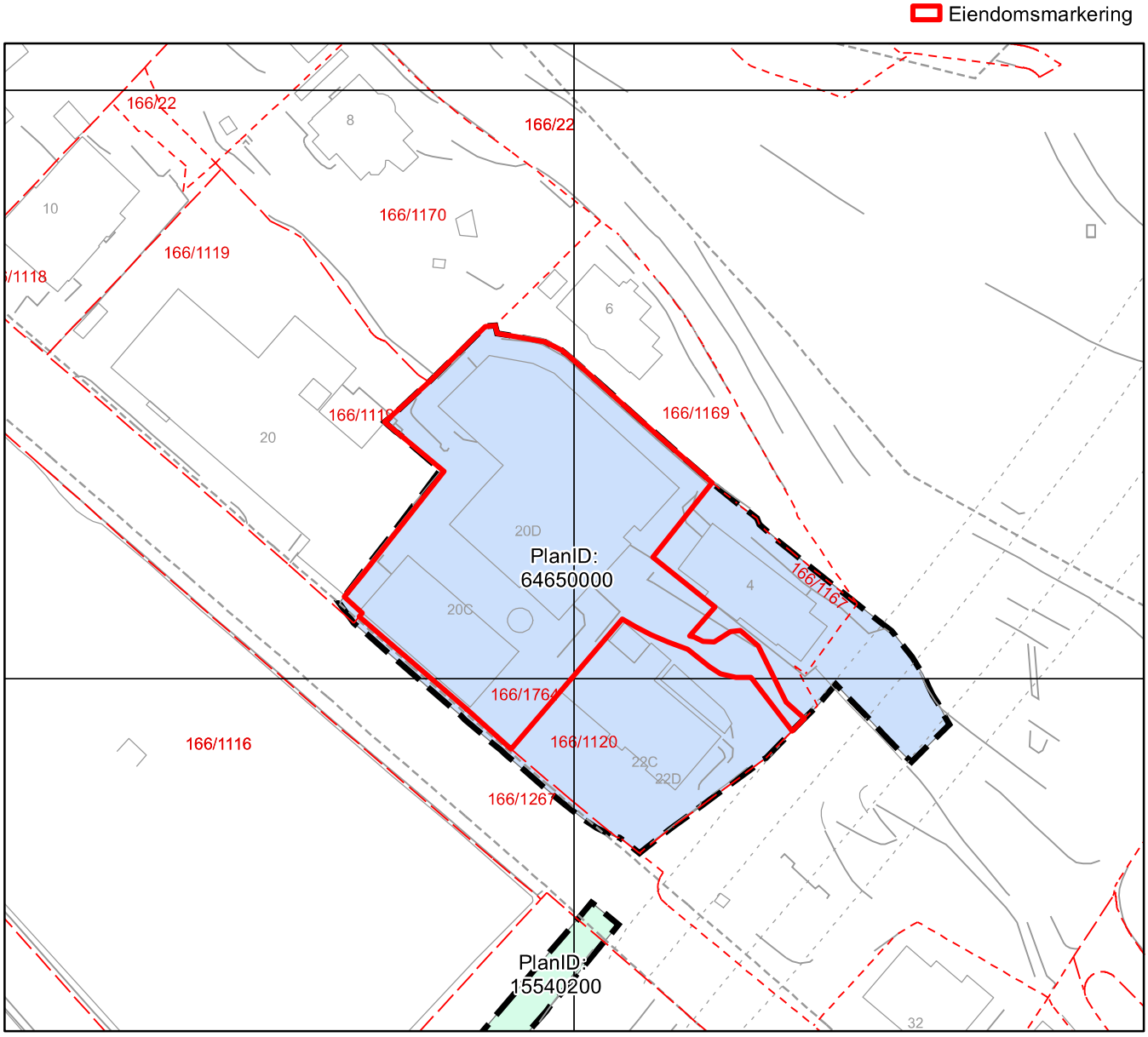
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1764/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Kalfarveien 20D m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
64650000



BERGEN KOMMUNE

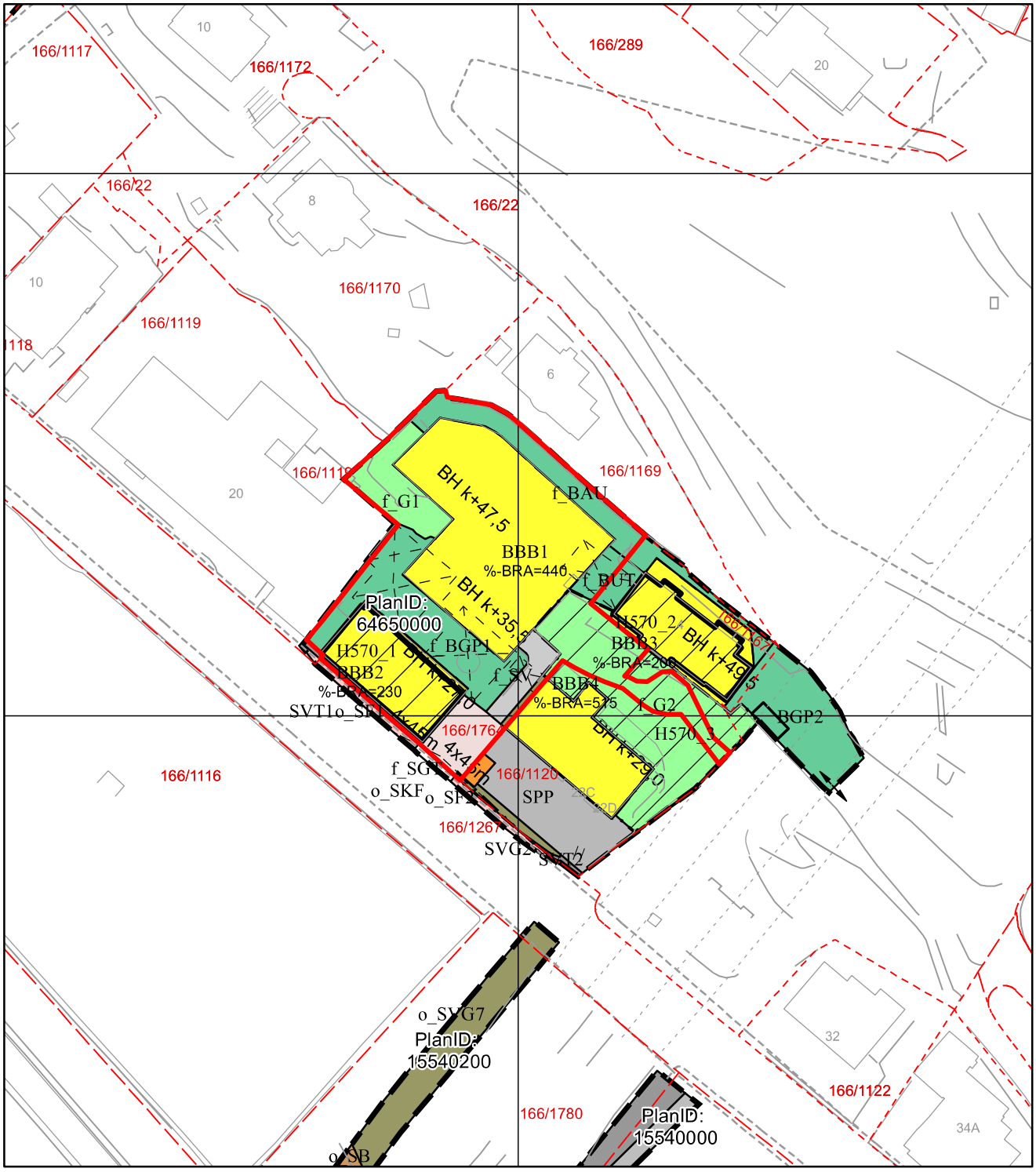
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1764/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Kalfarveien 20D m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1620 - Gårdsplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2020 - Bane

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Reguleringsplan under grunnen

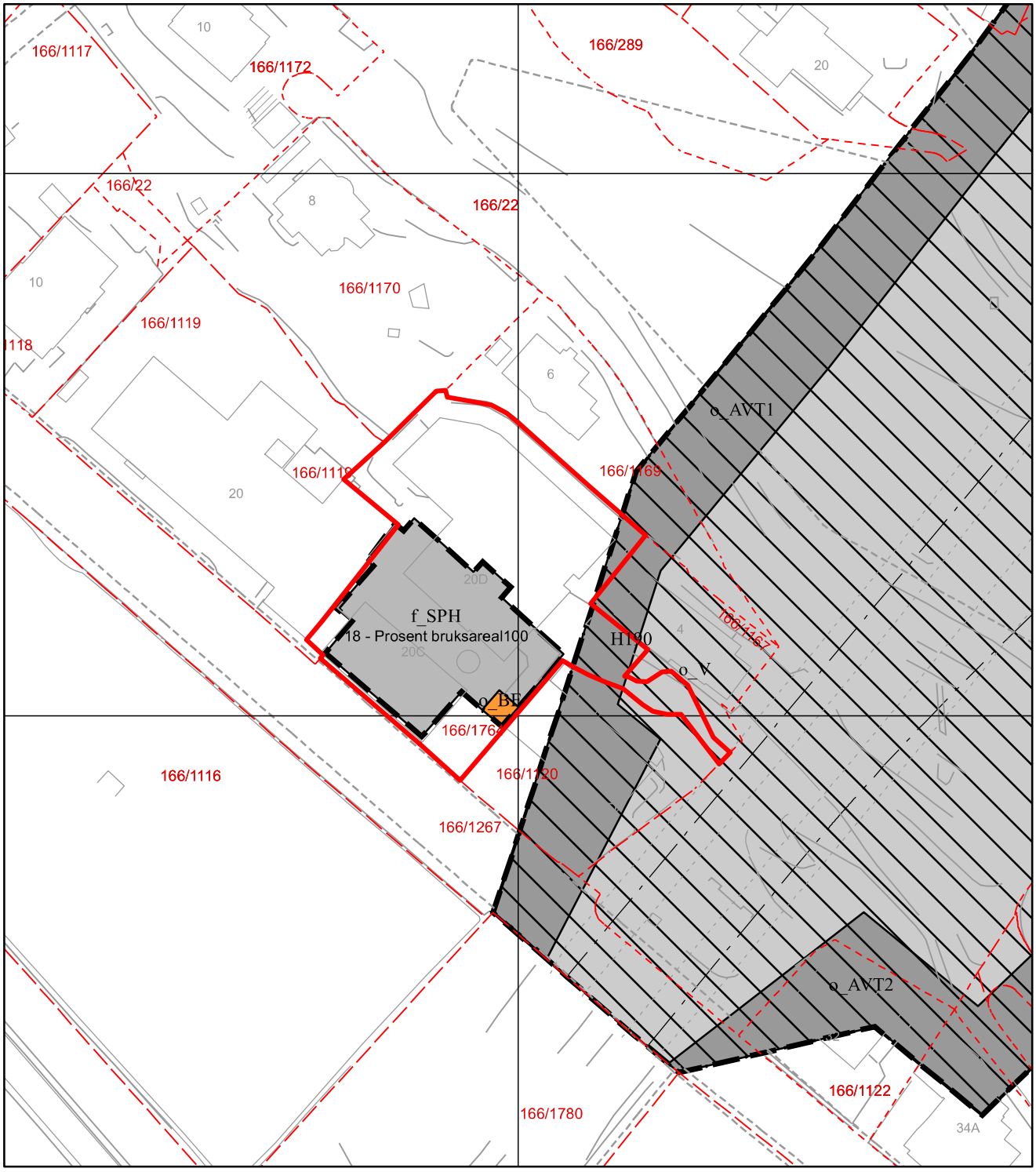
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1764/0/0
Dato: 05.02.2026 Adresse: Kalfarveien 20D m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

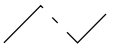
Eiendomsmarkering

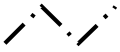


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


1510 - Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.


2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

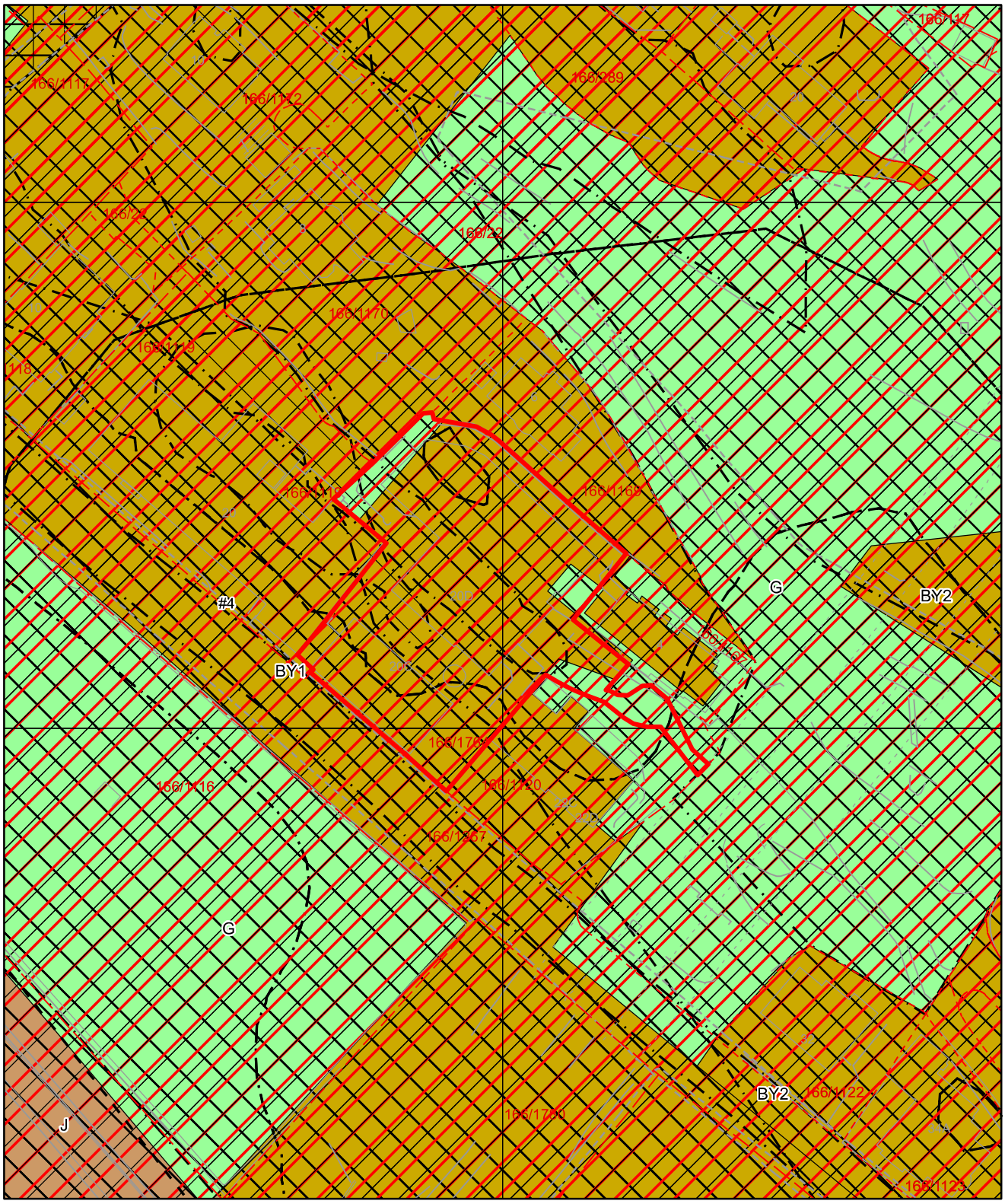
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1764/0/0
Adresse: Kalfarveien 20D m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Bane

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

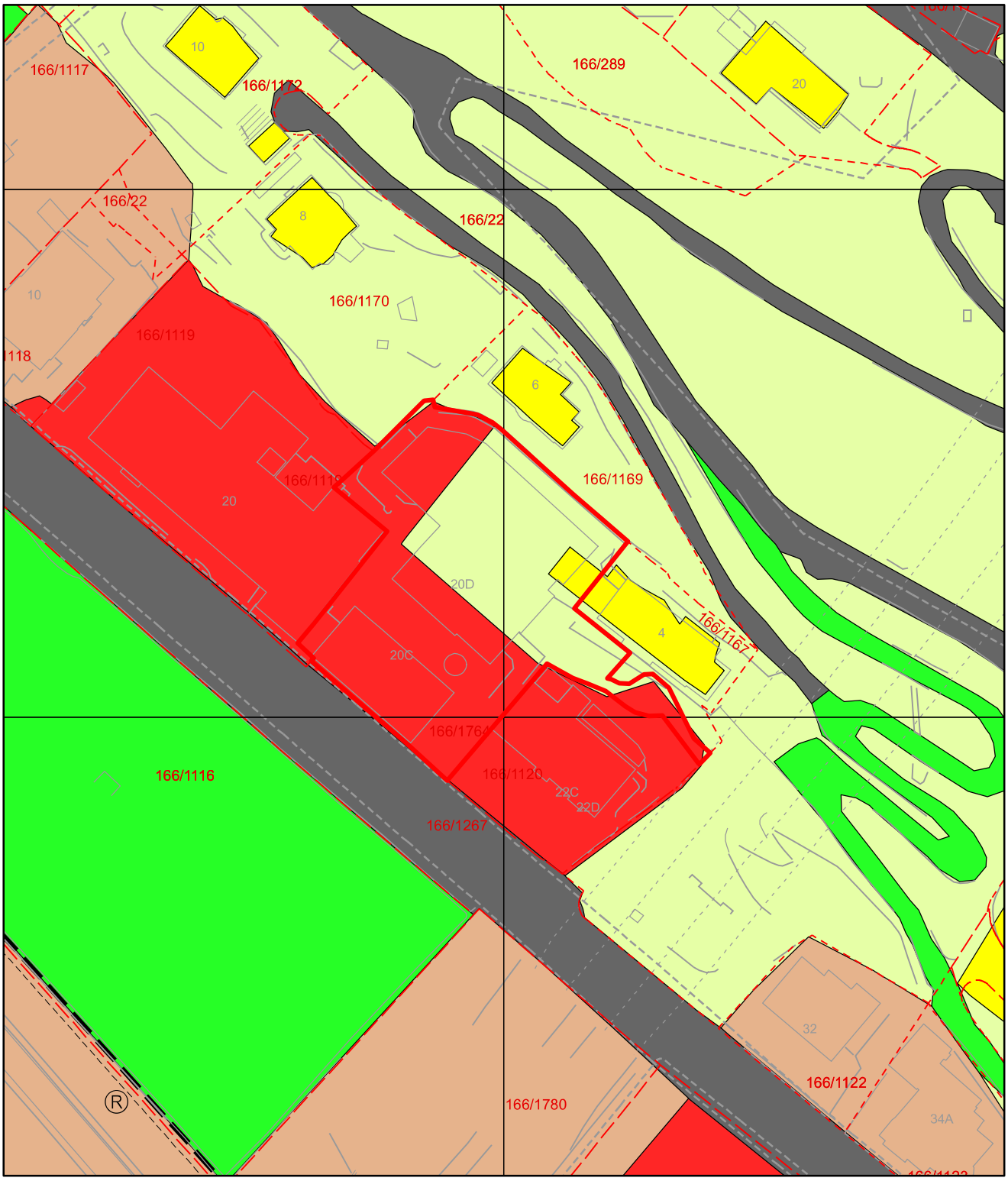
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2026

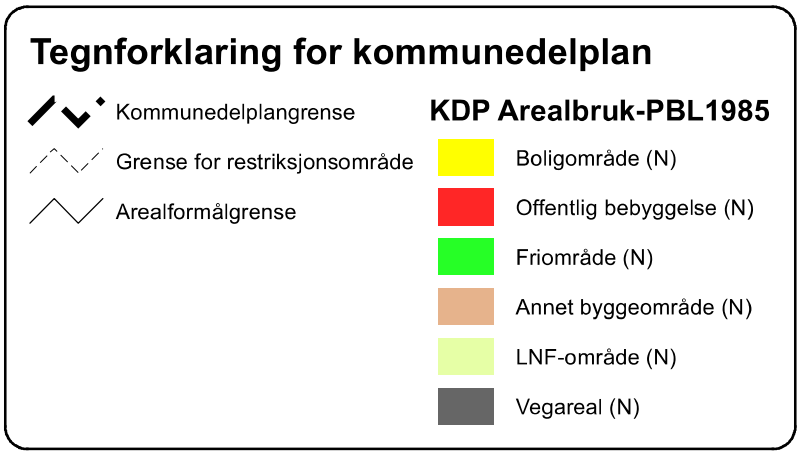
Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1764/0/0
Adresse: Kalfarveien 20D m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
LNF-område (N)
Vegareal (N)

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

TAG ARKITEKTER AS AVD BERGEN
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/17126-24
Saksbehandler: Andreas Tveit
Dato: 09.03.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 166 Bnr 1764
Adresse	:	Kalfarveien 20
Tiltakshaver	:	KALFARVEIEN FJELLSIDE AS
Tiltaket	:	Nybygg boligblokk BB1

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket mottatt 14.02.2023 og rammetillatelse datert 09.07.2020, samt tillatelse til endring datert 14.10.2021, 03.10.2022 og 07.03.2023.

VEDTAK
Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket unntatt en del av uteareal f_BGP1 vist i vedlegg 00A, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 31.12.2023 jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.
Rekkefølgekrav i reguleringsplanens § 3.2 angir at felles avkjørsel f_SGT skal være ferdigstilt, fortau langs FV585 Kalfarveien skal være utvidet samt at sørlig avkjørsel fra FV585 Kalfarveien skal være stengt i samsvar med plan. Det er vist til dialog med Vestland Fylkeskommune om godkjenning av endelig løsning, og det er gitt bekreftelse fra saksbehandler hos fylkeskommunen at trafikksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt til at det kan gis midlertidig brukstillatelse.
Videre er det gitt tilbakemelding fra Bergen Vann om at teknisk sluttdokumentasjon ikke er ferdig behandlet, men at det gis aksept for at det nå kan gis midlertidig brukstillatelse. Vilkår er at teknisk sluttdokumentasjonen skal være godkjent av Bergen vann før det gis ferdigattest for tiltaket.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: del av uteareal f_BGP1 vist i vedlegg 00A

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Tveit
Saksbehandler

Bao Nam Manh Nguyen
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: KALFARVEIEN FJELLSIDE AS, Postboks 6154, 9291 TROMS?

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.